

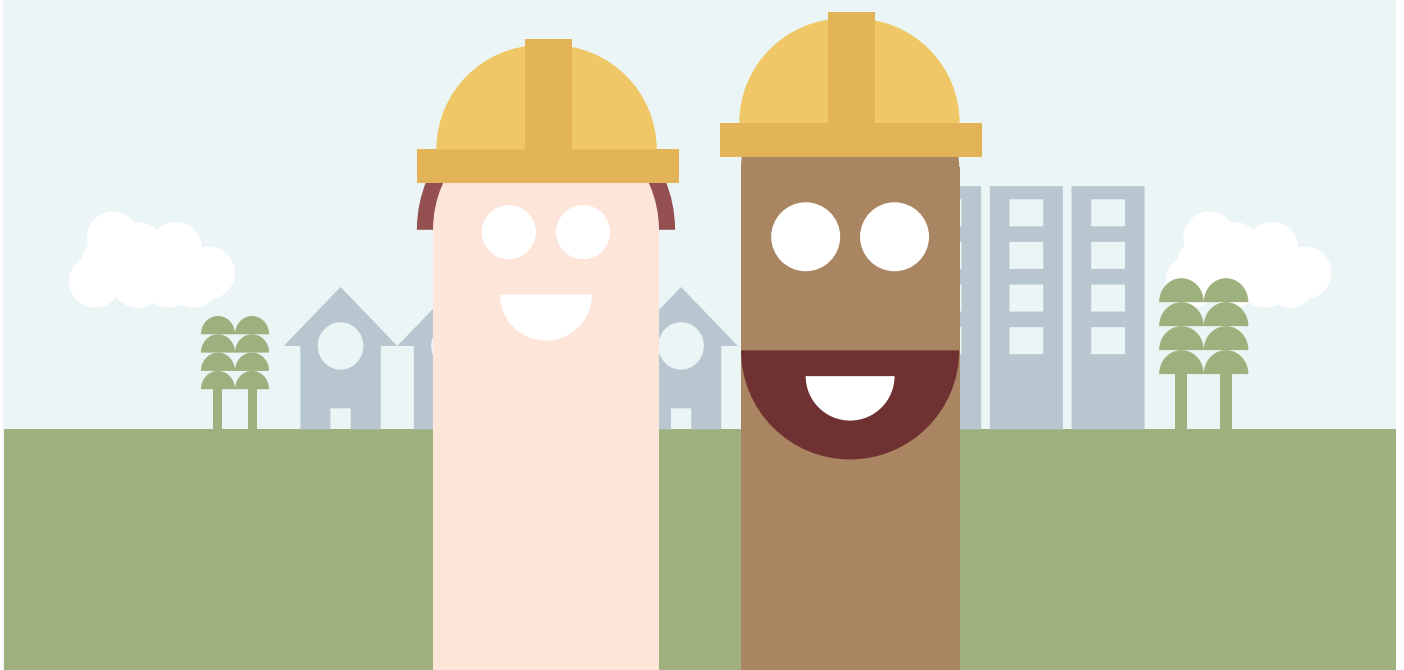
# Slimmer SamenWerken

## aan nieuwbouw in de regio Eindhoven

Sinds 7 september 2023 werken medewerkers van de gemeente Eindhoven en woningcorporaties Woonbedrijf, Wooninc., Trudo en 'thuis fysiek samen. Dit gebeurt elke donderdag in het kantoor van Woonbedrijf. Zo'n 10 tot 20 medewerkers werken gericht samen aan nieuwbouwprojecten, met als doel meer en sneller bouwen.

In de prestatieafspraken is beschreven dat de 4 woningcorporaties samen minimaal 3.166 sociale huurwoningen bouwen in Eindhoven van 2023 t/m 2026. Dit zijn er 'standaard' 600 per jaar, plus het tekort van 766 woningen van 2020 t/m 2022 dat we willen inhalen. Een flinke opgave!

Eén van de middelen om dit te realiseren, is beter en intensiever met elkaar samenwerken. Hieruit is het 'SamenWerken' tussen de woningcorporaties en de gemeente ontstaan.



## Ambities en doelen

De corporaties en gemeente hebben een gezamenlijk doel: invulling geven aan de sociale volkshuisvestelijke opgave in Eindhoven. Dit willen we op de korte én lange termijn doen. Hierbij is aandacht voor het bouwen aan vertrouwen, het werken aan structurele (proces) verbeteringen en een passende samenwerking.

De ambities en korte termijndoelen voor het SamenWerken zijn:

1. het behalen van de woningaantallen genoemd in de prestatieafspraken;
2. het samen vullen van het tekort in de pijplijn aan woningaantallen om de beoogde productie van 3.166 te halen. Het zoeken van kansen gebeurt in het portfolio-overleg, een samenvoeging van IAE en en het projectenoverleg;
3. het planproces (vanaf intake t/m vergunningverlening) verkorten van 2,5 naar 1,5 jaar;
4. de samenwerking tussen woningcorporaties en de gemeente verbeteren.

Op de lange termijn willen we een soepele samenwerking creëren en behouden, zodat we bouwtrajecten sneller kunnen optuigen. We hopen dat het SamenWerken zo succesvol is, dat dit de standaard werkwijze van corporaties en gemeente wordt voor alle projecten.

Hannah Bakker is woningbouwregisseur bij de gemeente Eindhoven. *"Ik ben de smeerolie tussen de ontwikkelende partijen in de stad en de gemeente. Ik geloof dat je een groot deel van het woningtekort kunt oplossen met goed en slim samenwerken. Zoals we hier doen."*

## SamenWerken

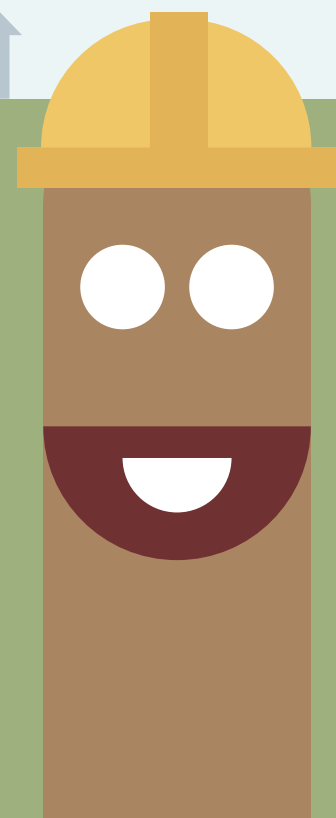
De doelen van deze samenwerking zijn:

- betere afstemming tussen partijen (kortere lijnen);
- meer een 'gezamenlijk product' realiseren in plaats van een proces van 'zenden en ontvangen';
- meer kennisdeling;
- sneller schakelen;
- knopen eerder doorhakken;
- beter escaleren waar nodig.

Er is een nieuwe structuur en governance met de benodigde mandaten vastgesteld.

Om zo goed te kunnen sturen op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Na een paar maanden merkte Karlien van der Linden (vastgoedontwikkelaar Woonbedrijf) de versnelling al. *"Vooral bij de nieuwe trajecten, omdat die in het afgesproken tempo meegaan."*



## SamenWerken op operationeel, projectenniveau

Projectmanagers van woningcorporaties stemmen af met projectmanagers en het versnellingsteam van de gemeente. Het versnellingsteam bestaat uit een planeconoom, planjurist, privaattjurist, stedenbouwer, waar nodig een lid van de CRK en de woningbouwregisseur.

Het versnellingsteam heeft het mandaat om het algemeen belang af te wegen en waar nodig ambities in projecten bij te stellen en hierin scherpe keuzes te maken. Dit is vooral technisch en praktisch van aard: binnen de kaders het project realiseren. Als wijzigingen het woonprogramma aantasten (minder/meer woningen, ander type woningen, etc.) wordt dit eerst bij alle woningcorporaties door de bestuurder of RvC geaccordeerd.

## Samenwerken op tactisch niveau

Er is een vast team met vertegenwoordiging van de woningcorporaties en de gemeente. Dit zijn de directeur van Woonbedrijf als voorzitter, 4 managers van de corporaties en de woningbouwregisseur en programmadirecteur Woningbouw van de gemeente Eindhoven. Zij sturen op het hele portfolio aan projecten. Dit zijn alle projecten die onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen de gemeenten en woningcorporaties. Dit team bevordert de realisatie en kijkt naar kansen. Zodat de pijplijn aan de voorkant al gevuld wordt. Zij hebben mandaat om besluiten te nemen over de individuele projecten en het totale portfolio.

Elke 3 weken is er een portfolio-overleg, waarin het volgende wordt gedaan:

- aanwijzen en prioriteiten van focusprojecten;
- sturen op capaciteit van (beoogde) projecten;
- monitoren van de voortgang van projecten en inzicht in de stand van zaken van escalaties. Inzetten op waar het team invloed op heeft, zoals het bereiken van de bouwvergunning;
- monitoren van de voortgang van de woningbouwproductie;
- sturen op leren en verbeteren door middel van ontwikkelthema's;
- opdrachtgeversrol richting het kansenoverleg;

De SamenWerk-dag heeft altijd met een gezamenlijke start. Hierin zijn alle woningcorporaties en de gemeente vertegenwoordigd. Dit stimuleert de samenwerking en kennisuitwisseling onderling. Daarna zijn ateliersessies van 2 uur. Voor elk project is er om de 3 weken een ateliersessie. Hier wordt samen gewerkt aan een project. Vooraf wordt een agenda bepaald en de benodigde specialisten (bijv. architect, groen, water) zijn uitgenodigd. De doelen per project zijn SMART gemaakt en staan in een dashboard. Hierin worden de voortgang, kansen en effectiviteit gemonitord.

Karliën: *"Tijdens een ateliersessie werkt een woningcorporatie samen met de gemeente aan een project. In plaats van een ontwerp maken, voorleggen aan de gemeente, wachten op reactie, aanpassen en weer voorleggen. Dat scheelt veel tijd. Ook zien we elkaar elke week, wat weer scheelt in bellen en mailen."*

Ook bijzonder is het 'parallel schakelen'. Het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) begeleidt 4 projecten (opstalontwikkelingen) in Nederland. Daarvan heeft Woonbedrijf er één. Hannah: *"Een andere manier van werken, waarbij processen gelijktijdig verlopen in plaats van opeenvolgend. Zo kun je kostbare tijd besparen en zo de woningbouw versnellen."*

## Samenwerken op strategisch niveau

Op strategisch niveau worden bestuurders geïnformeerd over de voortgang van de projecten en de samenwerking. Besluitvorming wordt gedaan op strategisch niveau. Daarnaast worden bestuurders actief betrokken in evaluatie rondes.

## Projecten

De focusprojecten vormen de basis bij het SamenWerken. Deze worden aangevuld met projecten die qua eisen (zie hieronder) nét buiten de boot vallen, maar wel focusproject kunnen worden. Zoals een project dat naar verwachting in 2027 gereed is, maar misschien versneld kan worden. In een dashboard wordt de voortgang van deze projecten bijgehouden.

Criteria focusprojecten:

- Toevoeging van ong. 50 sociale huurwoningen netto;
- Oplevering binnen 2 jaar;
- Project heeft bij voorkeur een plankostenbrief of er ligt een schetsontwerp voor intake;
- We doen alleen gebiedsontwikkelingen als goede fasering mogelijk is waarbij een woningbouwcorporatie direct in positie komt en dit niet nadelig is voor de overkoepelende visie of voor andere partijen;
- Corporatie moet voor de ontwikkeling in de lead zijn (bij ontwikkelingen met andere ontwikkelaars).

## Randvoorwaarden SamenWerken

- Kritisch kijken naar de stapeling ambities. Niet alle beleidsambities zijn haalbaar voor elk project;
- Alle partijen moeten genoeg capaciteit hebben om de projecten te kunnen realiseren en bewust zijn van de urgentie;
- Bereidheid om een procesrisico te nemen. Dus op basis van intenties (vanwege snelheid voortgang) al werkzaamheden voorbereiden en/of uitvoeren die later formeel vastgesteld worden;
- Mandaat op de juiste plek, snelle besluitvorming en snelle escalaties;
- Transparantie. Alle partijen zijn open en eerlijk over moeilijkheden of problemen in een traject. Zodat samen naar een oplossing gezocht kan worden.

## Monitoren voortgang en evaluatie

Het SamenWerken wordt gemonitord en geëvalueerd om te kijken of de beoogde voortgang en doelen zijn bereikt. En om verantwoording te kunnen afleggen richting portfolio-overleg en bestuurders (BOW). Er zijn regulier evaluatiemomenten op alle niveaus tot 2026. Zodat, waar nodig, de samenwerking wordt bijgesteld. Afhankelijk van de eindevaluatie wordt een vervolg gegeven aan deze manier van samenwerken.

## Budget

Alle partijen dragen financieel bij om het fysieke werken bij Woonbedrijf mogelijk te maken. Dit bestaat uit:

- kosten huisvesting;
- kosten allerlei (om samenwerking te bevorderen en het proces te verbeteren). Denk aan organiseren van activiteiten en evenementen om de verbinding te stimuleren.

